

## **VD\_GERICHTE XZ13.010453 vom 19. Juli 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-07-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XZ13.010453](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ13.010453)

FR: VD\_GERICHTE XZ13.010453 du 19 juillet 2013

IT: VD\_GERICHTE XZ13.010453 del 19 luglio 2013

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Y. \_\_\_\_\_, bailleresse, d'une part, et A.I. \_\_\_\_\_ et J. \_\_\_\_\_, locataires, d'autre part, étaient liés par un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de deux pièces au premier étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne. Par lettre non datée, A.I. \_\_\_\_\_ a informé sa gérance qu'il sous-louait son appartement à X. \_\_\_\_\_, sous-locataire, pour un loyer identique à celui du bail principal; la lettre comportait la signature des deux prénommés.

#### **E. 2**

Par décision du 16 février 2012, la Juge de paix du district de Lausanne a déclaré irrecevable la requête d'expulsion déposée le 8 décembre 2011 par A.I. \_\_\_\_\_ et B.I. \_\_\_\_\_ à l'encontre de X. \_\_\_\_\_. Par acte du 14 mars 2012, A.I. \_\_\_\_\_ et J. \_\_\_\_\_ ont résilié le contrat de sous-location de X. \_\_\_\_\_. Par écriture du 27 mars 2012 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de Lausanne, X. \_\_\_\_\_ a conclu à l'annulation du congé précité, subsidiairement, si ce dernier devait être déclaré valable, à la prolongation du bail pour la durée prévue à l'art. 272b CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220). Le 14 juin 2012, la Commission de conciliation a tenté la conciliation entre X. \_\_\_\_\_, d'une part, et A.I. \_\_\_\_\_ et J. \_\_\_\_\_, d'autre part. La conciliation n'ayant pas abouti, l'autorité de conciliation a rendu une proposition de jugement en ce sens que le congé du 14 mars 2012 pour le 30 juin 2012 est annulé. A.I. \_\_\_\_\_ et J. \_\_\_\_\_ ont formé opposition à la proposition de jugement précitée; une autorisation de procéder leur a été délivrée le 29 juin 2012.

#### **E. 3**

CO). Le sous-locataire peut prétendre à des dommages intérêts de la part du locataire (sous-bailleur) (Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer – Commentaire, Zurich 2011, n. 7 ad art. 273b CO; Lachat, op. cit., nn. 1 s. ad art. 273b CO; TF 4A\_37/2013 du 28 juin 2013 c. 2.1.2, arrêt destiné à la publication). c) En l'espèce, les intimés, soit la bailleresse, d'une part, et les locataires, de l'autre, ont, par transaction du 18 avril 2013, convenu que le bail avait été valablement résilié pour le 31 décembre 2012 par les

- 8 - locataires, qui s'engageaient à libérer immédiatement les locaux. Les parties ont précisé que leur transaction serait susceptible d'exécution directe au sens de l'art. 337 CPC. La sous-location ne créant pas de rapport d'obligation entre le bailleur principal et le sous-locataire, celui-ci n'avait pas à être partie à la procédure. L'évacuation forcée de l'appartement litigieux procède certes d'un accord pour le moins insolite, dès lors qu'il a été passé entre la bailleresse principale et les locataires, qui n'occupaient plus cet appartement depuis plusieurs années. Il n'en reste pas moins que la transaction passée entre les intimés vaut jugement exécutoire, au sens de l'art. 336 CPC, dont l'exécution peut avoir lieu

directement selon l'art. 337 al. 1 CPC et contraint le sous-locataire et recourant à libérer les locaux, le contrat de sous-location, même s'il n'a pas été résilié, ne pouvant pas perdurer au-delà du bail principal. En concluant à l'annulation de la décision d'évacuation forcée, subsidiairement à son report dans le temps, et donc implicitement à la poursuite du contrat de sous-location pour une durée indéterminée, respectivement pour une durée déterminée, le recourant impose une relation contractuelle qu'il n'a pas avec le bailleur principal. Son moyen, mal fondé, doit être rejeté.

#### **E. 4**

a) Le recourant fait valoir un abus de droit de la part des deux parties au bail principal. Il expose que la procédure devant le Tribunal des baux a été menée à son insu par les intimés, soit les locataires qui n'occupaient pas eux-mêmes les locaux et la bailleuse qui avait parfaitement connaissance de la sous-location, dans le but de le priver des moyens de protection prévus par les art. 271 ss CO. b) Aux termes de l'art. 273b CO, les dispositions du chapitre portant sur la protection contre les congés concernant les baux d'habitations s'appliquent à la sous-location jusqu'à l'extinction du bail principal. La prolongation n'est possible que pour la durée du bail principal (al. 1). Lorsque la sous-location a pour but principal d'éluder les dispositions sur la

- 9 - protection contre le congé, le sous-locataire bénéficie de cette protection sans égard au bail principal. Si ce dernier est résilié, le bailleur principal est subrogé au sous-bailleur dans le contrat avec le sous-locataire (al. 2). Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine (ATF 129 III 493 c. 5.1 et les arrêts cités). L'adjectif "manifeste" indique qu'il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit (ATF 128 III 284 c. 5b non publié et l'arrêt cité). Les cas typiques sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (cf. ATF 129 III 493 c. 5.1; ATF 128 III 284 c. 5b non publié et les arrêts cités). c) Le bail principal entre les intimés ayant pris fin, il ne peut qu'en aller de même du rapport de sous-location (cf. supra c. 3b). Quand bien même la résiliation du contrat de bail principal, en l'espèce conventionnelle, a eu pour effet de priver le recourant sous-locataire des moyens de protection prévus par les art. 271 ss CO, la sous-location ne saurait être qualifiée d'abusives au sens de l'art. 273b al. 2 CO, dès lors qu'il n'apparaît pas qu'elle avait pour but d'éluder les dispositions sur la protection contre le congé. Au surplus, le recourant ne saurait se plaindre d'un abus de droit, celui-ci s'étant vu informer qu'il serait procédé à l'évacuation forcée de son appartement le 13 juin 2013 par avis du 22 mai 2013. Le moyen du recourant doit par conséquent être rejeté.

#### **E. 5**

a) En définitive, le recours doit être rejeté et la décision entreprise confirmée, la cause étant renvoyée au premier juge afin qu'il fixe une nouvelle date pour procéder à l'évacuation des locaux occupés

- 10 - par les intimés A.I. \_\_\_\_\_ et J. \_\_\_\_\_, respectivement par le sous-locataire. b) En l'absence d'une valeur litigieuse au dossier, les frais judiciaires de deuxième instance, laissés à la charge de l'Etat (art. 122 al. 1 let. b CPC), seront arrêtés à 200 francs. c) Dans sa liste d'opérations du 10 juin 2013, le conseil du recourant a indiqué avoir consacré sept

heures et quarante minutes à l'accomplissement de son mandat et chiffré ses frais à 70 francs. Compte tenu de l'enjeu limité de la cause, il y a lieu de réduire la durée nécessaire à la procédure de recours à cinq heures et les débours à 50 francs. Au tarif horaire de 180 fr., l'indemnité de Me Caroline Fauquex-Gerber doit ainsi être fixée à 900 fr., montant auquel s'ajoutent les débours par 50 fr. et la TVA sur le tout par 76 fr., soit 1'026 fr. au total. Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat. d) Le recourant, qui succombe, doit verser la somme de 300 fr. à titre de dépens de deuxième instance à l'intimée Y. \_\_\_\_\_, qui a agi par l'intermédiaire de son conseil (art. 95 al. 3 let. b CPC et 106 al. 1 CPC). Les intimés A.I. \_\_\_\_\_ et J. \_\_\_\_\_ ayant agi seuls, ils n'ont pas droit à l'allocation de dépens. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est rejeté. II. La décision est confirmée.

- 11 - III. La cause est renvoyée à la Présidente du Tribunal des baux afin qu'elle fixe, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, une nouvelle date pour procéder à l'évacuation forcée des locaux occupés par MM. J. \_\_\_\_\_ et A.I. \_\_\_\_\_ et/ou par le sous-locataire X. \_\_\_\_\_, dans l'immeuble sis à 1004 Lausanne, [...] (appartement de deux pièces au 1er étage). IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont laissés à la charge de l'Etat. V. L'indemnité d'office de Me Caroline Fauquex-Gerber, conseil du recourant, est arrêtée à 1'026 fr. (mille vingt-six francs), TVA et débours compris. VI. Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat. VII. Le recourant X. \_\_\_\_\_ doit verser à l'intimée Y. \_\_\_\_\_ la somme de 300 fr. (trois cents francs), à titre de dépens de deuxième instance.

- 12 - VIII. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 19 juillet 2013 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - Me Caroline Fauquex-Gerber (pour X. \_\_\_\_\_), - Mme Martine Schlaeppli (pour Y. \_\_\_\_\_), - M. J. \_\_\_\_\_, - M. A.I. \_\_\_\_\_. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF).

- 13 - Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme le Président du Tribunal des baux. La greffière :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.